

VIRPINIEMI – liikuttavan hyvä.

Arctic Sports & Wellness Park

Virpiniemen kehittämisen eteneminen (Luonnos) / Liite lehdistötiedotteeseen 12.9.2022

FITNESS MEDIA

Esityksen sisältö

- ❑ Virpiniemen kehityksen etenemisen ajatusmalli
- ❑ Tavoitepositiointi ja Virpiniemen brändi
- ❑ Etenemisen vaiheet ja vaikutukset (esitys)

Etenemisen ajatusmalli

Liikuta ihmisiä - Osaamisen muuttoliike ja vetovoima

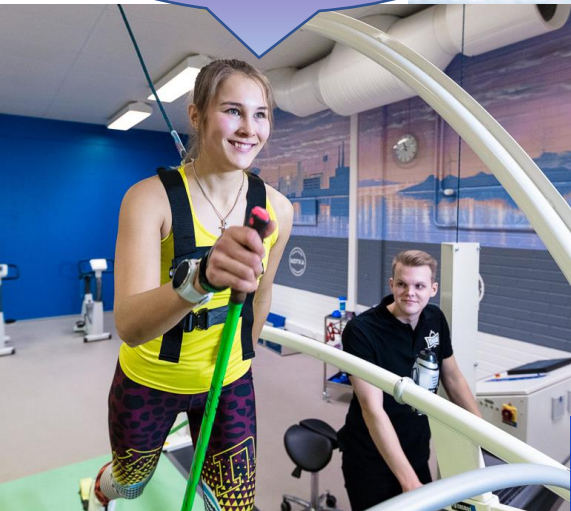
Liikuta ihmisiä - Osa-aika asumisen ja asumisen muuttoliike

Virpiniemen Sydän -
keskuksen
vaiheittainen
kehittyminen

Liikuta
lähialueen
ihmisiä

Liikuta kotimaan
aktiivimatkailijoita

Liikuta KV-
aktiivimatkailijoita



Toimenpiteet liikkeelle 2023



Etenemisen ajatusmalli

Osaamisen muuttoliike ja vetovoima

Osa-aika asumisen ja asumisen muuttoliike

Malli alueen ja sisällön hallintaan ja kehitykseen

Perusparannus, tapahtumatoiminta, alueen yhteismarkkinointi ja uudet peruspalvelut

Palvelutarjonnan kehittyminen ja investoinnit

Palvelutarjonnan laajentuminen ja investoinnit



Jatkuvan kehittämisen keskiö



Toimenpiteet liikkeelle 2023



Investoinnit 2024 →



FITNESS MEDIA
Investoinnit 2027 →



Tavoitepositiointi ja Virpiniemen brändi

Tavoitepositiossa huomioitavat trendit ja tausta

Trendi	Mahdollisuudet Virpiniemen tavoitepositioon
Luonto- ja aktiivimatkailu vahvassa kasvussa	Luontevat mahdollisuudet monipuoliseen luonto- ja aktiiviliikkumiseen – mm. maastopyöräily, juoksu, patikointi, ratsastus, hiihto, retkiluistelu, golf, frisbee golf ja erilaiset vesi-/jäälajit
Ekologisuus ja kestävä kehitys merkittäviä kuluttajapäätöksissä	Ei merkittävää hiilijalanjälkeä vielä , joten hiilineutraalius ja ekologisuus ovat mahdollista tuoda vahvasti mukaan aluekehitykseen sen alkuvaiheessa. Suunnitelmallisuus parantaa Virpiniemen luonnon kestävyyttä verrattuna nykyiseen osin hallitsemattomuuteen.
Ulkoilma-aktiiviteettien korostuminen kuluttajien vapaa-ajan harrastamisessa	Maastopyöräilyyn, patikoinnin, hiihdon, golfin ja retkiluistelun kautta mahdollisuus keskustan ja lähialueiden päivämatkailun ykköskohteeksi, jonne tullaan päiväretkelle tai lähialueilta säännöllisesti ulkoilemaan
Henkisen ja fyysisen valmennuksen yhdistäminen	Alueen merellisyyys ja luonto mahdollistavat erottuvan henkisen ja fyysisen valmennuspalveluiden kehityksen eri yhteisöjen keskuudessa
Pelillisyyden ja mittausteknologian korostuminen hyvinvoinnissa, liikunnassa ja urheilussa	Uusi muista urheiluun, liikuntaan ja hyvinvointiin keskittyneistä matkailukohteista erottuvuutta lisäävä ulottuvuus
Elämyksellisyyden ja emotionaalisten tuntemusten korostuminen	Alueen ympäristön elementit mahdollistavat ainutlaatuisten ja elämyksellisten palveluiden tuottamisen
Oulun matkailutarjonta tarjonta painottuu lyhytkestoiseen tapahtumatoimintaan (20% kotim. matkailijoista) ja kaupunkivierailuun (15 %) , vaikka suurin osa Oulun seudun matkailijoista ovat profiililtaan luontoliikkujia (35%) .	Matkailutarjonnan monipuolistamisella vaikutetaan sekä keskustan elinvoimaan että koko Oulun matkailijamäärien kasvuun ja matkailuviipymän pidentämiseen (kotimaisten viipymä 1,6 yötä, ulkomaiset 2,2 vs. Sotkamo 3,8/8,8).

Lähde: Kehittämishankkeen Trendit –vaiheen materiaali



VISIO 2035

Virpiniemi on monilajinen urheilun, liikunnan ja hyvinvoinnin keskus. Alueesta kehittyä kansallisen ja kansainvälisen tason aktiviteetti- ja matkailukeskus, joka toimii huippu-urheilun osaamisen ja -valmentamisen keskittymänä Pohjois-Suomessa.



Tulevaisuuden Virpiniemi eri kohderyhmien näkökulmasta

- Oululaisille ja lähiseutujen perheille **monipuolinen ulkoilualue**, jossa voi virkistäytyä **ympäri vuotisesti** merellisessä ympäristössä eri lajeja harrastaen tai kokeillen ja saada hyvää oloa yhdessä olosta luonnossa.
- Kansallisille aktiivisille matkailijoille ja etätyöntekijöille **merellinen luonto- ja aktiivilomakohte**, jossa voi ympäri vuotisesti harrastaa elämyksellisiä merelliseen luontoon liittyviä aktiviteettejä ja kokea elämyksiä.
- Kansainvälisille matkailijoille **arktinen ja merellinen luontokohte**, jossa voi ympäri vuotisesti saada aiemmin kokemattomia elämyksiä merellisen luonnon suuruudesta ja voimasta turvallisesti.
- Talousalueen ja Pohjois-Suomen eri lajien valmennuksen toimijoille ja urheilijoille **uudenlainen valmennuskeskus**, josta saa huippuosaamista henkisen ja fyysisen valmennuksen yhdistämiseen.
- Yritysten ja organisaatioiden esihenkilöille ja työntekijöille sekä henkilöstövastaaville erottuva TYHY-kohte, jossa on mahdollisuus kehittää **työelämän kokonaiskuntoisuutta** merellisen luonnon ympäröimänä.



VIRPINIEMI – Liikuttavan hyvä.
Arctic Sports & Wellness Park

Virpiniemen tavoiteposition mukainen segmentointi

- **Perheet**

- päämotivaationa lomailu
- perheen sisällä hyvin erilaisia kohderyhmiä
- useimmat perheen äidit hakevat helpotusta, luksusta arkielämään (ravintolat, kylpylätyyppiset elämykset, rantaelämä, kauppoja, nähtävää ja koettavaa)
- isät haluavat aktiviteetteja, elämyksiä ja rentoutumista vaimon ja perheen kanssa
- lapset hakevat mielekästä tekemistä, kavereita ja mahdollisuutta pelata ja jakaa somessa digitaalisesti kokemuksensa kavereiden kanssa

- **Pariskunnat**

- päämotivaationa kahden keskeiset elämykset
- hakevat laatu-aikaa ja luksusta
- harrastavat yhdessä erilaisia aktiviteetteja, ravintoloita ja kylpylä- ja wellness-tyyppisiä elämyksiä
- urheilu- ja viihde tapahtumat kiinnostavat

- **Ryhmät ja kaveriporukat**

- päämotivaationa yhdessäolo ja juhliminen
- käyttävät ryhmäaktiviteetteja, retkiä, ravintoloita ja kylpylätyyppisiä elämyksiä
- urheilu- ja viihde tapahtumat kiinnostavat

- **Kansainväliset elämys- ja aktiivilomailijat**

- ulkomaalaisryhmät hakevat elämyksiä ja uusia kokemuksia
- kohderyhmässä niin aktiivilomailijoita, eksoottisuutta hakevia kuin extremeä janoavia

- **Urheilijat ja elämäntapakuntoilijat**

- päämotivaationa urheiluparantamisen parantaminen, oppiminen ja palautuminen
- tarvitsevat hyvät harjoitteluolosuhteet
- hakevat myös hyvää ravintoa, hierontaa, kylmäkylpyjä, rentoutumista jne

- **Etätyöntekijät**

- tarvitsevat ennen kaikkea majoitusta, hyvät datayhteydet ja hyvät muut työskentelyolosuhteet
- arvostavat läheltä löytyviä palveluita (palvelut, ravintolat, vapaa-aika)

- **Yritysten työhyvinvointiryhmät, yritysten henkilöstöjohtajat ja muu johto**

- päämotivaationa oman kokonaiskuntoisuuden kehitys, ryhmäytyminen, oppiminen ja elämykset
- hakevat uutta ja erilaisuutta itsensä, työyhteisön ja organisaation kehittämiseen
- arvostavat osaavaa koulutusta, koulutustiloja, ympäristöä ja aktiviteetteja

- **Liikunta-alan opiskelijat**

- päämotivaationa kouluttautuminen
- tarvitsevat hyvät harjoitteluolosuhteet
- arvostavat lähipalveluja (kauppa, ravintolat)
- vapaa-aika aktiviteetit plussaa

- **Muut Oulun ja Oulun seudun toimijat**

- Päiväkodit ja koulut
- Kaupungin ja lähikuntien työntekijät
- Seniorit ja aktiiviset eläkeläiset

Virpiniemi Arctic Sports & Wellness Park – Neljä keskittymää

- 1. Sea Park** Mereen ja rantaan, lähisaaristoihin ja Kiviniemen kalasatamaan liittyvät elämyksiä tuottavat aktiviteetit sekä perus- ja majoituspalvelut. Toiminnallisena keskuksena Virpiniemen uimaranta ja satama.
- 2. Adventure Park** Harjumaaston luontoon ja merinäkömään liittyvät ympärivuotiset elämyksiä ja hyvinvointia tuottavat retkeily- sekä seikkailupalvelut ja -aktiviteetit. Toiminnallisena keskuksena Virpiniemen keskuksen alue.
- 3. Training & Sports Parkin** ympärille kehittyvät Pohjois-Suomen eri lajien urheilijoille sekä valmennuksen toimijoille suunnatut henkisen ja fyysisen valmennuksen palvelut sekä yrityksille suunnatut valmennusohjelmat. Toiminnallisena keskuksena Virpiniemen Sydän.
- 4. Event Park** Erilaiset elämykselliset ja liikunnalliset yleisö- ja urheilutapahtumat, jotka hyödyntävät alueen erottuvaa sijaintia ja miljööä. Toiminnallisena keskuksena Ylämajan alue.

Sea Park

Merellinen elämysalue, hiekkaranta, panoramamökit ja –saunat, erilaiset vesilajit ja elämykset meren jäällä, saarissa ja kalasatamassa

Adventure Park

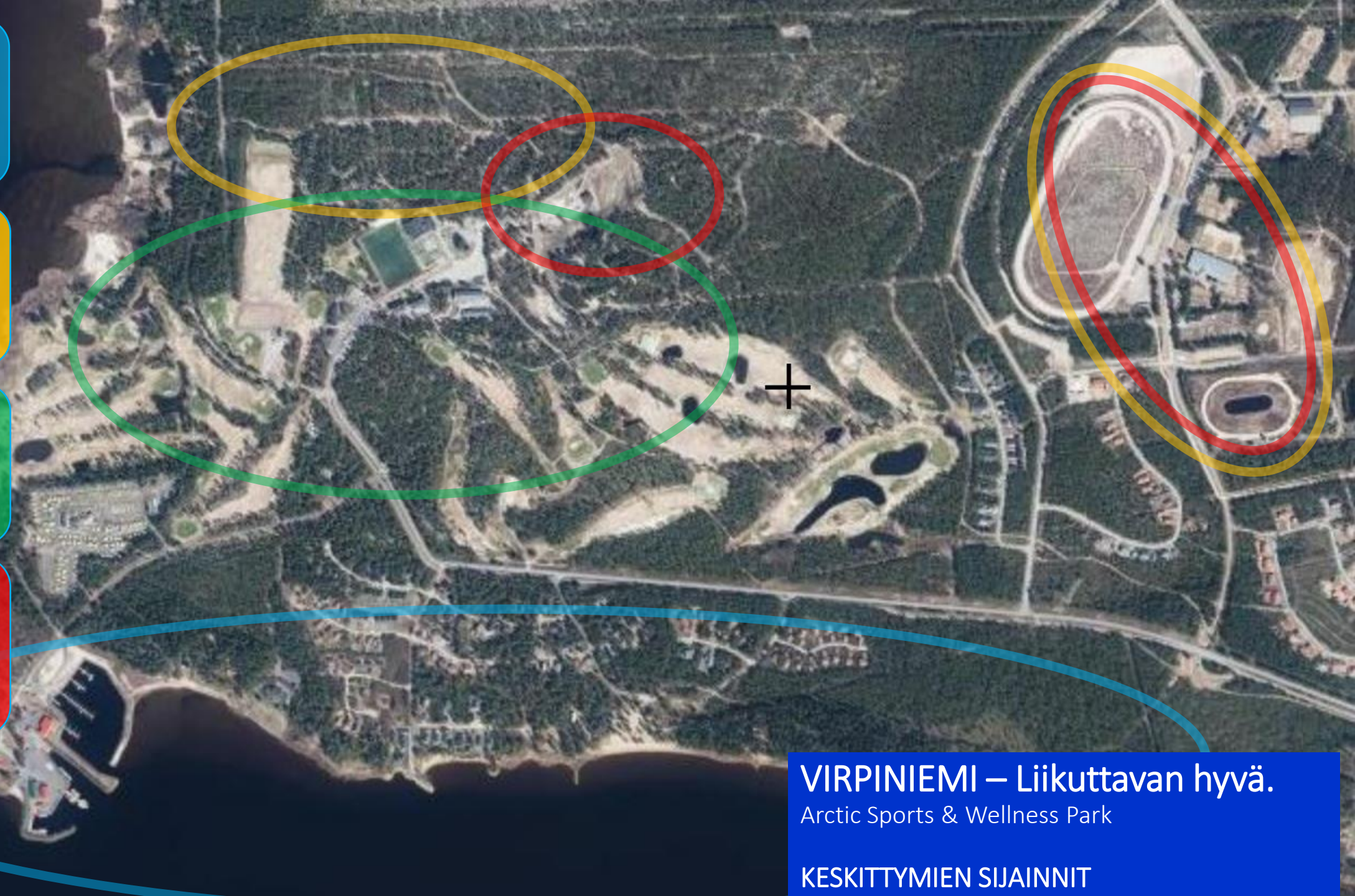
Elämyspalvelut harjunnaisemassa, kustannustehokkaat majoitusmahdollisuudet, eri lajireittien lähtöpiste ja välinevuokraus

Training&Sports Park

Valmennuskeskus ja lähialue, tyhy- ja valmennuspalveluiden tuottajat

Event Park

Tapahtuma-alueet eri lajitapahtumille, kisoille sekä yleisötapahtumille



VIRPINIEMI – Liikuttavan hyvä.

Arctic Sports & Wellness Park

KESKITTYYMIEN SIJAINNIT

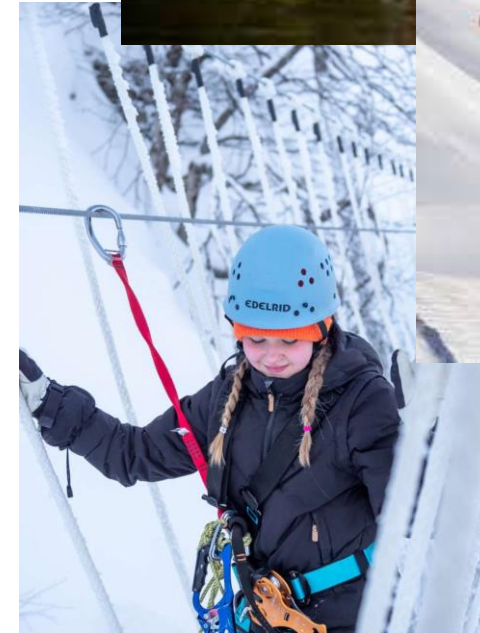
Virpiniemi Sea Park

- **Alueen profiili:**
 - Ympärivuotisen meren elämyksellisyyden esille nostavaan kokemiseen liittyvät palvelut ja toiminnot
- **Aktiviteetit:**
 - KESÄ: panoramas sauna- ja kylpymaailma, jossa kahvila- ja ravintolapalvelut, vuokrattavat vesivälineet, tunti- ja päiväretket vesillä ja lähisaaristossa ja satamissa eri välinein, parasailing ja muut ohjatut aktiviteetit, vesibussi Oulu-Kiviniemi-Virpiniemi, Meriniemen uimaranta, jossa kelluva vesipuisto ja peruspalvelut.
 - TALVI: panoramas sauna- ja kylpymaailma, jossa kahvila- ja ravintolapalvelut, vuokrattavat välineet, ohjatut aktiviteetit, tunti- ja päiväretket jäällä ja lähisaaristossa eri välinein (hiihto, patikointi, perhe- ja retkiluistelu, talvimaastopyöräily), reitit Keskus-Satama-Meriniemi-Kiviniemi.
- **Majoitus- ja muut palvelut:**
 - Meriniemi SeaView Chalet erilliset laadukkaat vapaa-ajan/matkailun erillistalot.
 - Vedessä ja jäällä liikuteltavat iglut.
 - Laadukas Panoramamajoitus, sekä panoramas sauna- ja kylpymaailma Sataman läheisyydessä.
 - Lähisaariston vuokrattava Panoramamajoitus.
- **Muut ohjelmopalvelut:**
 - Kalastuksen ohjelmopalvelut, merikellunta, merikajakit, extreme telttailu ja muut yksilö- tai ryhmäaktiviteetit.



Virpiniemi Adventure Park

- **Alueen profiili:**
 - Harjumaisemaan sijoitetut ympärivuotiset elämyksiä ja hyvinvointia tuottavat retkeily- ja seikkailuaktiviteetit.
- **Aktiviteetit:**
 - KESÄ: Vuokrattavat välineet, retkeily- ja maastopyöräilyreitit ja taukopaikat, mobiilikierrokset, retki- ja maneesiratsastus, kuntoportaat ja näköalatorni, kesäseikkailupuisto, puuhapuisto, köysilaskeutuminen, vapaa- ja liukupudotus, frisbee golf ja golf/pelillinen harjoittelualaue.
 - TALVI: Vuokrattavat välineet ja huolto, retkeily- ja talvimaastopyöräilyreitit ja taukopaikat, mobiilikierrokset, retki- ja maneesiratsastus, lumikenkäily, luistelualaueet ja luisteluuyhteys Sea Parkiin, alamäkiluistelu, Monitoimihallin aktiviteetit, mäenlaskualaue, talviseikkailupuisto, puuhapuisto, köysilaskeutuminen ja vapaa- ja liukupudotus.
- **Majoitus- ja muut palvelut:**
 - Kustannustehokas majoitus perheille ja pienille tai suuremmille ryhmille. Suunnittelussa huomioitava laajentumismahdollisuudet.
 - Majoituksen yhteydessä private sauna/poremahdollisuudet varattavissa.
 - Majoituksen yhteydessä ravintola- ja peruspalvelut. Suunnittelussa huomioitava laajentumismahdollisuudet.
- **Muut ohjelmapalvelut:**
 - Ryhmäaktiviteetit ja -paketit yrityksille ja muille ryhmille



Virpiniemi Training & Sports Park

- **Alueen profiili:**
 - Keskuksen ympärille kehitettävät fyysisen ja psyykkisen lajivalmennuksen sekä työhyvinvoinnin palveluiden keskittymä, jossa myös aktiivi- ja terveysliikkujien palvelut.
- **Valmennusohjelmat ja -sisällöt:**
 - Erillinen ohjelmisto urheilun toimijoille, yritysryhmille sekä aktiivi- ja terveysliikkujille.
 - Painotukset riippuu potentiaalisten toimijoiden neuvotteluiden etenemisestä.
- **Aktiviteetit:**
 - KESÄ: Vuokrattavat välineet ja huolto, golf, frisbeegolf, jalkapallo, rullahiihto- ja luistelu, padel, maastopyöräily, maastajuoksu, suunnistus, monitoimihallin aktiviteetit, ulko- ja sisäkuntosali, ratsastus.
 - TALVI: Vuokrattavat välineet ja huolto, hiihto, talvimaastopyöräily, hiihtosuunnistus, alamäkiluistelu, monitoimihallin aktiviteetit, golf ja frisbeegolf halliharjoittelu, kuntosali, maneesiratsastus.
- **Majoitus- ja muut palvelut:**
 - Koulutus- ja valmennustilat.
 - Monitoimihalli.
 - Majoitus- ja ravintolapalvelut liittyen Adventure Parkin suunnitelmiin.
- **Muut palvelut:**
 - Testausasema, rullamatto ja muu mittauslaitteisto.
 - Muut ohjelmapalvelut: yritys- ja ryhmäpalveluihin liitettävät muut ohjelmapaketit (ml. Sea, Adventure & Event).



Virpiniemi Event Park

- **Alueen profiili:**

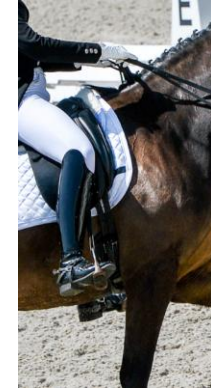
- Erilaiset elämykselliset ja liikunnalliset yleisö- ja urheilutapahtumat, jotka hyödyntävät alueen erottuvaa sijaintia ja miljööä sekä alueelle sopivien lajien arvokisoja. Lisäksi henkisen ja fyysisen valmennuksen yhdistämiseen sekä työelämän kokonaiskuntoisuuden kehittämisen koulutuskokonaisuuksia.

- **Tapahtumallisuus:**

- Lajitapahtumat ja –kisat: alueen ainutlaatuisuuteen perustuvat SM-EM-MM tason kisat (mm. frisbeegolf, leijahiihto, maastopyöräily, hiihto, extreme, golf, koulu-, este-, ja pararatsastus)
- Ammatilliset tapahtumat: henkisen ja fyysisen valmennuksen sekä työelämän kokonaiskuntoisuuden kehittämisen tapahtumat.
- Uusien tapahtumabrändien tapahtumat ja olemassa olevien tuominen Virpiniemeen (Virpiniemi Family Outdoor, Virpiniemi Extreme Challenge, Virpiniemi Winter Games, Extreme Run, Redbull Ice Cross jne).
- Alueen toimijoiden järjestämät eri kohteiden omat tapahtumat (mm. kauden avaukset, paikalliset/alueelliset kisat, teema- ja muut tapahtumat).

- **Majoitus- ja muut palvelut:**

- Perusparannettu Ylämaja sekä muiden nykyisten tilojen hyödyntäminen.
- Monitoimihallin hyödyntäminen (Valmistelut käynnissä).
- Majoitus ja ravintolapalvelut liittyen Adventure Parkin suunnitelmiin,





Etenemisen vaiheet ja vaikutukset (esitys)

Etenemisen vaiheet ja vaikutukset (esitys)

Vaihe	Toimenpiteet
Liikuta lähialueen ihmisiä 2023-2024	Kasvatetaan vuosina 2023-2024 alueen houkuttavuutta ja päiväkävijöiden vierailuiden määrää Virpiniemen perusparannustoimenpiteillä , koordinoituilla tapahtumatoiminnan toteutuksella sekä nykyisen palvelutarjonnan yhteistyöllä/yhteismarkkinoinnilla . Koordinoinnilla huolehditaan myös kehityssuunnittelun ja kehittymisen toteutuksen jatkuminen sekä uusien investoreiden ja palveluntarjoajien hankinnasta .
Virpiniemen Sydän	Palvelukeskittymän konsepti ja Virpiniemen keskus : kehittämishankkeen ja vuosien 2023-2024 aikana luodaan palvelukeskittymän tarkennettu konsepti, tilojen ja maa-alueiden toiminnallinen suunnitelma sekä hallinnointi- ja operointimalli yhdessä sitoutuneiden toimijoiden kanssa.
Liikuta kotimaan aktiivimatkailijoita 2024 →	Vuosien 2023-2024 toimenpiteiden kautta syntyy vahvaa kysyntää laajentaa palveluvalikoimaa ja vahvistetaan luottamusta jatkaa investointeja ja kehitystoimenpiteitä matkailijoiden kysynnän tarpeiden tyydyttämiseksi.
Liikuta KV - aktiivimatkailijoita 2027 →	Palvelutarjonnan tuotteistamista ja laajentamista ulkomaisten matkailijoiden näkökulmista jatketaan teemalla Arctic Sea Park Virpiniemi.
Liikuta ihmisiä - Osaamisen muuttoliike ja vetovoima/ Osa-aika asumisen ja asumisen muuttoliike	Virpiniemen kehitys merellisen luonnon urheilun, liikunnan ja hyvinvoinnin keskuksiksi kasvattaa monipuolisuutta Oulun matkailutarjonnassa , mutta luo myös mahdollisuuksia uudentyyppisten osa-aika asumisen konseptien toteuttamiseksi Oulussa . Virpiniemen merellisen luontoon perustuvat toiminnot kasvattavat koko Oulun houkuttavuutta osaajien muuttokohteena .

Nykyiset investointi- ja muut suunnitelmat 07/2022

Nykyiset investointi- ja muut suunnitelmat 07/2022

- Meriniemi SeaView Chalet vapaa-ajan/matkailun majoitus ja saunatilat (Rakennuslupa).
- Meriniemen maalla, merellä ja jäällä liikuteltavien AuroraHut iglujen hankinta ja vuokraustoiminta (Hankinnassa).
- Valmennuskeskuksen toimijoiden alustavat suunnitelmat.
- Monitoimihallin suunnittelun ja rahoituksen hankinnan käynnistyminen (Haupa ja muut toimijat).
- Lapin Saagan oman Tallihankkeen suunnittelu ja kaupallisen ratsastusretkitoiminnan laajentuminen (kaupallinen retkiratsastustoiminta aloitettu kesällä 2022).
- Välinevuokrauspalveluiden kiinnostuneiden toimijoiden liikkeellelähtö ja aloitus.



Sea Park

Merellinen elämysalue, hiekkaranta, panoramamökit ja –saunat, erilaiset vesilajit ja elämykset meren jäällä, saarissa ja kalasatamassa

Adventure Park

Elämyspalvelut harjunnaisemassa, kustannustehokkaat majoitumahdollisuudet, eri lajireittien lähtöpiste ja välinevuokraus

Training & Sports Park

Valmennuskeskus ja lähialue, tyhy- ja valmennuspalveluiden tuottajat

Event Park

Tapahtuma-alueet eri lajitapahtumille, kisoille sekä yleisötapahtumille

EHDOTUS: Kustannustehokas majoituskonsepti, yksilö-, perhe- ja ryhmämajoitus
Peruspalvelut, valmennuskeskus ja ohjelmapalveluiden Base Camp

EHDOTUS: Lomaosaketyyppinen majoituskonsepti
Peruspalvelut, vuokraus- ja kaupanpalvelut

EHDOTUS: Lomaosaketyyppinen Panorama-/SeaView –majoituskonsepti
Palvelut: Panoramasauna- ja kylpymaailma, jossa kahvila- ja ravintolapalvelut, meriaktiiviteettien Base Camp

VIRPINIEMI – Liikuttavan hyvä.

Arctic Sports & Wellness Park

Keskeiset palvelukehityksen alueet

Etenemisen vaiheet ja vaikutukset

Alustava laskelma nykyisistä volyymeista, arvio kehittymisestä ja majoituskapasiteetin kehityksestä. Laskelma on 2022 kustannustasolla, ei indeksikorjattu. Alueiden majoituskonseptien tarkennettu konseptisuunnitelu puuttuu.

Toiminto	2021	Ennuste 2023	Ennuste 2024/2025	Ennuste 2027	Ennuste 2035
Päiväkäynnit/kävijät (Vierailut, loma-asuminen, harrasteet)	240000	300000	400000	800000	1000000
% kävijä-/käyntikasvu		25 %	33 %	100 %	25 %
Palvelutulot / a`10-40 €	2 400 000,00 €	4 500 000,00 €	8 000 000,00 €	24 000 000,00 €	40 000 000,00 €
Kaupalliset yöpymiset (v. 21-25 osa-aikainen tarjonta, 27-> kokoaikainen, käyttöaste 28-43%)	1703	4088	11242	69350	298205
% osuus Pkävijöistä	1 %	1 %	3 %	9 %	30 %
Vuodepaikat	50	80	220	500	1900
Huoneistoja / Huoneita KA a`50 m²	8-10 kpl	20	55	125	475
Majoitustulot / a` 40-55 € m²	68 133,33 €	163 520,00 €	505 890,00 €	3 467 500,00 €	16 401 275,00 €
Uutta m²			1750	3500	17500
Majoitusinvestoinnit € (3.200 €/m²)			5 600 000,00 €	11 200 000,00 €	56 000 000,00 €



Kiitos.

vesa.schutskoff@gmail.com

timo.kangasluoma@gmail.com

mika.nevalainen@tampere-talo.fi

marko.sipola@viafin.fi

